RHB Bank Bhd lwn Syarikat Sungei Nal Timber Industries Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KOTA BAHRU) — SAMAN PEMULA NO 24–209 TAHUN 2004
SULAIMAN DAUD H
15 DECEMBER 2006

Undang-Undang Tanah — Gadaian — Hak pemegang gadaian — Sama ada penggadai dapat menunjukkan 'sebab sebaliknya'

Ini adalah permohonan plaintif bagi penjualan hartanah tergadai di bawah s 256 Kanun Tanah Negara ('Kanun') setelah peminjam telah memungkiri terma-terma kemudahan perbankan dengan tidak membayar balik jumlah yang terhutang kepada plaintif. Pihak defendan membangkitkan beberapa alasan bagi menentang permohonan ini iaitu: (a) gadaian tidak lagi berkuatkuasa oleh kerana jaminan yang diberikan di bawah surat tawaran yang mula-mula dikeluarkan itu telah menjadi terbatal dan tidak berkuatkuasa setelah surat tawaran itu digantikan dengan yang baru; (b) Borang 16D yang berkaitan: (i) tidak diserahkan; dan (ii) tidak menyatakan secara spesifik butir-butir kemungkiran; dan (c) jumlah yang dituntut adalah berlebihan dan tidak dibenarkan.

Diputuskan:

(1) Surat tawaran yang bertarikh 3 Disember 1998 dengan jelas menyatakan walaupun surat tersebut mengatasi surat-surat tawaran yang terdahulu tetapi ia tidaklah menjadikan tak sah apa-apa dokumen jaminan sedia ada yang telah dilaksanakan untuk faedah bank atau menjejaskan apa-apa jaminan yang telah diberikan sebelumnya bagi menjamin pembayaran hutang peminjam kepada plaintif. Oleh itu adalah tidak terbuka kepada defendan sebagai penggadai untuk mencabar hak plaintif untuk melaksanakan hak statutorinya terhadap gadaian itu atas alasan yang dibangkitkan ini (lihat perenggan 7).

(2) Subseksyen (1)(d) s 431 Kanun membenarkan sesuatu notis disampaikan dengan menghantarkannya melalui 'pre-paid registered pos' kepada defendan di alamat berdaftar defendan. Di bawah subseksyen (2) pula telah diperuntukkan dengan nyata bahawa notis yang disampaikan sedemikian hendaklah disifatkan telah disampaikan pada masa surat tersebut sepatutnya disampaikan melalui perjalanan biasa pos; dan adalah bukti penyampaian yang mencukupi jika surat itu telah dialamatkan dengan betul dan telah diposkan. Tiada keperluan bagi plaintif membuktikan surat yang mengandungi Borang 16D tersebut tidak dikembalikan kepada pengirim kerana tiada penegasan sedemikian dibangkitkan dalam afidavit defendan (lihat perenggan 12).

(3) Kemungkiran yang dinyatakan dalam Borang 16D adalah mencukupi bagi maksud s 254(1)(a) Kanun tersebut. Notis dalam Borang 16D tersebut adalah berkaitan dengan kemungkiran atau kegagalan membayar jumlah yang telah pun dituntut dalam surat tuntutan yang dihantar sebelumnya. Dengan yang demikian plaintif telah dengan betul menyatakan dalam notis Borang 16D tersebut bahawa kemungkiran yang dilakukan adalah atas kegagalan membayar jumlah yang dituntut dalam surat tuntutan tersebut. Mengenai butir-butir kemungkiran yang membawa kepada penarikan balik kemudahan tersebut dan tuntutan selanjutnya, adalah mencukupi baginya dinyatakan dalam surat tuntutan yang telah disampaikan kepada defendan sebelumnya (lihat perenggan 15–16).

(4) Salinan penyata bagi 'Banker's Acceptance' dan kemudahan overdraf yang berkenaan telah diekshibitkan. Dalam kes *Cempaka Finance Berhad v Ho Lai Ying & Anor* [2006] 2 MLJ 685, Mahkamah Persekutuan setelah menilai keputusan-keputusan kehakiman yang berkenaan sebelumnya telah bersetuju tentang 'conclusive nature and extent of a certificate of indebtedness'. Perakuan sedemikian melepaskan plaintif daripada keperluan mengemukakan bukti keberhutangan dan meletakkan beban ke atas defendan untuk menyangkal amaun yang dituntut (lihat perenggan 18).

[English summary

This was the plaintiff's application for sale of a charged land under s 256 of the National Land Code ('the Code') after the borrower breached the terms of the banking facilities when he failed to make payment on the sum owed to the plaintiff. The defendant raised a few grounds to oppose the application in that: (a) the charge was no longer effective as the guarantee given under the letter of offer issued in the beginning was replaced by a new one; (b) in relation to form 16D (i) it was not served; and (ii) no specific details of the breach; and (c) amount claimed was more and thus not allowed.

Held:

(1) The letter of offer dated 3 December 1998 clearly stated that even though the said letter replaced the earlier letters of offer it did not invalidate any existing documents of guarantee effected for the benefit of the bank or affect any guarantee which had already been given before that to guarantee payment by the borrower to the plaintiff. As a result, it was not open to the defendant as charger to challenge the right of the plaintiff to enforce his statutory rights to the charge on those grounds raised (see para 7).

(2) Subsection (1)(d) of s 431 of the Code allowed for a notice to be served by 'pre-paid registered post' to the registered office of the defendant. Under subsection (2) it was clearly provided that notice served in such a manner is deemed to have been served at the time when the letter would be delivered in the ordinary course of post; and it shall be sufficient proof of service that the letter was properly addressed and placed in the post. There is

A no need for the plaintiff to prove that the letter containing the Form 16D was returned to the sender as there was no averment of this raised in the defendant's affidavit (see para 12).

(3) The breach as stated in Form 16D is sufficient for the purpose of s 254(1)(a) of the Code. The notice in the Form 16D is in relation to the breach or failure B to pay the amount demanded in their earlier letter of demand. As such the plaintiff was correct in stating in the Form 16D that the said breach was as a result of failure to pay the amount demanded in the said letter of demand. As to the details of the breach that resulted in the facilities being recalled and the later demand, is sufficient for it to be stated in the letter of demand sent earlier to the defendant (see paras 15–16). C

(4) The copies of the statement for 'Banker's Acceptance' and the overdraft facilities were exhibited. In the case of *Cempaka Finance Berhad v Ho Lai Ying & Anor* [2006] 2 MLJ 685, the Federal Court after evaluating the case before it agreed with the 'conclusive nature and extent of a certificate of indebtedness'. Such certificate release the plaintiff from the need to show proof of D indebtedness and placed the burden on the defendant to rebut the amount claimed (see para 18).]

Nota-nota

Untuk kes-kes berkenaan dengan hak pemegang gadaian, lihat 8(1) *Mallal's Digest* E (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 2436–2439.

Kes-kes yang dirujuk

Cempaka Finance Berhad v Ho Lai Ying & Anor [2006] 2 MLJ 685 (folld)
Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd [2000] 3 MLJ 728 (refd)
F *Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 (refd)
Syarikat Kewangan Melayu Raya v Malayan Banking Berhad [1986] 2 MLJ 253 (refd)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 106
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 83 k 3(3)
G Kanun Tanah Negara ss 254, 256, 431(1)(d), (2), Borang 16D

KS Thuang (Lee Hishammuddin Alen & Gledhill) bagi pihak plaintif.
FH Woon (FH Woon & Associates) bagi pihak defendan.

H **Sulaiman Daud H:**

[1] Ini adalah permohonan plaintif bagi penjualan hartanah tergadai di bawah s 256 Kanun Tanah Negara ('Kanun'). Bagi maksud permohonan ini pihak plaintif telah memfailkan empat afidavit seperti dalam kandungan 5, 20 dan 22 I (secara kolektif disebut 'afidavit plaintif'), dan telah ditentang oleh pihak defendan

melalui afidavit dalam kandungan 18 dan 22 (kedua-duanya disebut 'afidavit defendan'). A

FAKTA KES

[2] Plaintif melalui surat tawaran bertarikh 3 Disember 1998 telah menawarkan beberapa kemudahan perbankan kepada sebuah syarikat yang dikenali sebagai SBBS Consortium Berhad ('peminjam'). Tawaran itu telah diterima oleh peminjam pada 16 Disember 1998. Sehubungan dengan itu defendan telah melaksanakan bagi faedah plaintif suatu gadaian terhadap hartanah yang dipegang di bawah Geran No 23737 No Lot 1804, Mukim Kuala Nal, Kuala Krai ('gadaian') bagi menjamin, antara lain, pembayaran oleh peminjam kepada plaintif wang pokok sebanyak RM6j berserta faedah pada kadar kontrak. Adalah menjadi terma gadaian tersebut, antara lain bahawa jika berlaku kemungkiran dipihak penggadai atau peminjam untuk membayar pinjaman itu serta faedah yang ditetapkan baginya, maka pinjaman dan faedah tersebut hendaklah kena dibayar dengan serta-merta dan pihak bank berhak untuk mendapatkan bayaran tersebut dan untuk menjalankan hak dan kuasanya di bawah gadaian itu tanpa perlu memberi apa-apa notis terdahulu atau mendapatkan persetujuan peminjam atau penggadai. B C D

[3] Peminjam telah memungkiri terma-terma kemudahan perbankan tersebut setelah gagal, abai atau enggan membayar balik jumlah yang terhutang di bawah kemudahan itu kepada plaintif. Berikutannya plaintif melalui surat peguamcaranya bertarikh 7 Julai 2004 telah menuntut kesemua jumlah yang terhutang di bawah kemudahan perbankan itu. Apabila defendan gagal mematuhi surat tuntutan itu, plaintif melalui peguamcaranya, telah mengeluarkan notis dalam Borang 16D ('Borang 16D') di bawah s 254 Kanun meminta defendan membetulkan kemungkiran tersebut dalam tempoh yang dinyatakan dalam notis itu. Bagaimanapun tiada bayaran dibuat yang menyebabkan plaintif memulakan prosiding ini. E F

[4] Pihak defendan dalam afidavit balasannya (kandungan 18 dan 20) telah membangkitkan beberapa alasan bagi menentang permohonan ini yang bolehlah dirumuskan seperti berikut, iaitu: G

(a) pertama, gadaian tidak lagi berkuatkuasa;

(b) kedua, Borang 16D yang berkaitan (i) tidak diserahkan; dan (ii) tidak menyatakan secara spesifik butir-butir kemungkiran; dan H

(c) ketiga, jumlah yang dituntut adalah berlebihan dan tidak dibenarkan.

GADAIAN, SAMA ADA MASIH BERKUATKUASA

[5] Dalam hal ini peguam terpelajar defendan menegaskan bahawa gadaian yang menjadi hal perkara prosiding sekarang ini telah diberikan menurut surat tawaran bertarikh 20 November 1995 yang dikeluarkan oleh plaintif kepada peminjam. Menurut beliau surat tawaran tersebut telahpun dibatalkan oleh surat tawaran yang berikutannya bertarikh 7 Mac 1997 atas terma-terma baru. Oleh itu beliau I

menghujahkan bahawa jaminan yang diberikan di bawah surat tawaran yang mula-mula disebut itu telah menjadi terbatal dan tidak berkuatkuasa seteiah surat tawaran itu digantikan dengan yang baru.

[6] Peguam terpelajar plaintif pula telah menarik perhatian mahkamah bahawa surat tawaran yang telah dimungkiri oleh peminjam adalah surat tawaran bertarikh 3 Disember 1998 (eksh 'A–1' kandungan 5) dan tidak surat tawaran bertarikh 7 Mac 1997 sebagaimana yang dikatakan oleh defendan. Saya bersetuju dengan saranan peguam terpelajar itu kerana ini jelas dinyatakan dalam surat tawaran tersebut seperti berikut:

> This letter of offer shall cancel and supersede our previous letter of offer dated 20 November 1995; 8 November 1996; 10 December 1996; 7 March 1997 and 17 March 1998.
>
> Nothing herein contained shall invalidate any existing security document executed in favour of the bank or jeopardize any security previously given to the bank to secure the repayment or payment of monies by you to the bank.

[7] Saya juga mendapati surat bertarikh 3 Disember 1998 tersebut dengan jelas menyatakan walaupun surat tersebut mengatasi surat-surat tawaran yang terdahulu tetapi ia tidaklah menjadikan tak sah apa-apa dokumen jaminan sedia ada yang telah dilaksanakan untuk faedah bank atau menjejaskan apa-apa jaminan yang telah diberikan sebelumnya bagi menjamin pembayaran hutang peminjam kepada plaintif. Oleh itu pada pendapat saya adalah tidak terbuka kepada defendan sebagai penggadai untuk mencabar hak plaintif untuk melaksanakan hak statutorinya terhadap gadaian itu atas alasan yang dibangkitkan ini. Ternyata kepada saya gadaian yang dimaksudkan ini masih sah dan berkuatkuasa untuk menjamin kemudahan perbankan pinjaman yang telah diberikan oleh plaintif kepada peminjam di bawah surat tawaran yang terkemudian itu. Apa-apa remedi yang ada pada defendan adalah terhadap peminjam dan tidak terhadap plaintf.

BORANG 16D

[8] Dalam perenggan 8 afidavit jawapannya (kandungan 18) defendan telah menafikan penyerahan saman pemula ini dan Borang 16D yang dimaksudkan kepada mereka. Berkenaan dengan penyampaian saman pemula inl, saya mendapati cukup untuk hanya merujuk kepada afidavit penyampaian yang dlikrarkan oleh Nadzrul Azali bin Abdul Azizi (kandungan 7), penghantar saman peguam plaintif. Dalam afidavit penyampaian Itu dia menyatakan telah pergi ke alamat berdaftar defendan pada 27 September 2004 tetapi mendapati syarikat peminjam yang beroperasi di situ. Setelah diberitahu bahawa defendan adalah anak syarikat peminjam, dia telah meninggalkan sesalinan saman pemula yang dimaksudkan bersama-sama dengan afidavit sokongan dalam sampul surat yang dialamatkan dengan sempurna kepada defendan dengan seorang pekerja syarikat peminjam di premis itu yang juga telah memperakui penerimaannya pada surat iringan dan salinan termetrai saman pemula itu.

[9] Saya berpuas hati bahawa alamat yang dinyatakan dalam afidavit penyampaian itu adalah alamat berdaftar defendan sebagaimana yang tercatat dalam 'maklumat syarikat' di eksh 'NA–3' afidavit tersebut. Walau apa pun defendan juga telah memasukkan suatu memorandum kehadiran kepada saman pemula ini pada 8 Mac 2005. Adalah juga diperhatikan bahawa kesemua surat menyurat di antara plaintif dengan defendan, termasuk notis temu janji di kandungan 16, telah dihantar ke alamat yang sama tetapi tidak pula dipertikaikan penerimaannya oleh pihak defendan.

[10] Berkenaan dengan Borang 16D, peguam terpelajar defendan telah menarik perhatian mahkamah bahawa selain daripada menunjukkan bukti pengeposan melalui pos berdaftar, tiada keterangan dikemukakan bagi membuktikan sama ada defendan telah sebenarnya menerima borang tersebut. Menurut beliau selain daripada menunjukkan bukti pengeposan pihak plaintif juga perlu menyatakan dalam afidavitnya bahawa Borang 16D tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Pejabat Pos kepada mereka atas sebab tidak dapat disampaikan.

[11] Bagi menyokong hujah sedemikian, peguam terpelajar itu telah merujuk kepada proviso kepada sub-s (2) s 431 Kanun yang mengenakan syarat bahawa *deeming provisions* di bawah sub-s (2) tidaklah terpakai jika surat yang dimaksudkan itu telah dikembalikan melalui pos dan tidak disampaikan. Menurut beliau sama ada Borang 16D tersebut disampaikan atau tidak adalah dalam pengetahuan khas plaintif dan dengan yang demikian beliau menegaskan beban bukti terletak pada plaintif di bawah s 106 Akta Keterangan 1950 untuk menunjukkan borang yang dimaksudkan itu tidak dikembalikan.

[12] Saya tidak dapat menerima hujahan sedemikian. Subseksyen (1)(d) s 431 Kanun membenarkan sesuatu notis disampaikan dengan menghantarkannya melalui 'pre-paid registered pos' kepada defendan di alamat berdaftar defendan. Di bawah sub-s (2) pula telah diperuntukkan dengan nyata bahawa notis yang disampaikan sedemikian hendaklah disifatkan telah disampaikan pada masa surat tersebut sepatutnya disampaikan melalui perjalanan biasa pos; dan adalah bukti penyampaian yang mencukupi jika surat itu telah dialamatkan dengan betul dan telah diposkan. Dalam kes sekarang ini keterangan jelas menunjukkan Borang 16D tersebut telahpun di hantar kepada defendan melalui 'pre-paid registered post' ke alamat berdaftarnya (lihat eksh 'A–5' kandungan 5). Saya bersetuju dengan peguam terpelajar plaintif tiada keperluan bagi plaintif membuktikan surat yang mengandungi Borang 16D tersebut tidak dikembalikan kepada pengirim kerana tiada penegasan sedemikian dibangkitkan dalam afidavit defendan.

BUTIR-BUTIR KEMUNGKIRAN, SAMA ADA PERLU DINYATAKAN SECARA SPESIFIK

[13] Berkenaan dengan isu yang dibangkitkan ini peguam terpelajar defendan telah merujuk kepada Borang 16D tersebut yang menurut beliau sekadar menyatakan bahawa penggadai telah melakukan suatu pelanggaran terhadap peruntukan-peruntukan gadaian ini dengan gagal membayar wang dengan sepenuhnya seperti yang dinyatakan dalam surat Tetuan Lee Hishammudin bertarikh

7 Julai 2004. Menurut peguam terpelajar itu butir-butir ini adalah tidak mencukupi bagi mematuhi syarat duluan di bawah s 254(1)(a) Kanun yang menghendaki pemegang gadaian menyatakan kemungkiran yang dimaksudkan dalam Borang 16D itu. Selanjutnya beliau juga menegaskan adalah tidak memadai bagi plaintif hanya merujuk kepada surat tuntutan terdahulu tanpa mengulangi butir-butir kemungkiran itu dalam Borang 16D tersebut.

[14] Peguam terpelajar plaintif pula menghujahkan sebaliknya. Menurut beliau kemungkiran yang dimaksudkan itu telahpun dinyatakan dalam Borang 16D tersebut, iaitu kegagalan membayar wang yang dimaksudkan oleh gadaian itu. Tambah beliau memandangkan butir-butir kemungkiran tersebut telahpun dinyatakan secara terperinci dalam surat tuntutan bertarikh 7 Julai 2004 tersebut, maka tiada keperluan untuk mengulanginya dalam notis yang dikeluarkan berikutannya. Peguam terpelajar itu juga mengingatkan mahkamah bahawa peminjam adalah pengarah dan pemegang saham defendan, maka adalah mustahil bagi mereka tidak mengetahui kemungkiran-kemungkiran yang telah dilakukan di bawah kemudahan perbankanan yang berkaitan. Bagi menyokong hujahnya sedemikian rujukan telah dibuat kepada kes *Syarikat Kewangan Melayu Raya v Malayan Banking Berhad* [1986] 2 MLJ 253, di mana telah diputuskan bahawa surat tuntutan peguamcara responden yang hanya menyatakan kegagalan perayu membayar wang pokok dan faedah yang dijamin oleh gadaian yang berkenaan adalah mencukupi bagi maksud s 254(1)(a) tersebut.

[15] Setelah meneliti latar belakang kepada pengeluaran Borang 16D tersebut, saya bersetuju dengan peguam terpelajar plaintif bahawa kemungkiran yang dinyatakan dalam Borang 16D adalah mencukupi bagi maksud s 254(1)(a) Kanun. Adalah tidak dipertikaikan sebelum notis dalam Borang 16D tersebut dikeluarkan, plaintif melalui surat bertarikh 15 Mac 2004, telah terlebih dahulu menamatkan segala kemudahan perbankan yang diberikan kepada peminjam. Sebagai tindakan susulan plaintif melalui surat bertarikh 7 Julai 2004 itu telah menuntut daripada defendan pembayaran sejumlah RM6,908,026.23 yang tertunggak setakat 31 Mac 2004 berserta dengan faedah. Surat tersebut juga menyatakan butir-butir kemungkiran defendan yang menyebabkan penarikan balik kemudahan tersebut serta butir-butir keterhutangan peminjam di bawah kemudahan itu. Melalui surat itu defendan juga telah diingatkan jika mereka gagal membuat bayaran yang dituntut itu dalam masa tujuh hari dari tarikh surat tersebut, peguamcara defendan akan mengambil segala langkah yang perlu bagi mendapatkan semula jumlah yang kena dibayar dan terhutang di bawah kemudahan perbankan yang dimaksudkan.

[16] Notis dalam Borang 16D tersebut adalah berkaitan dengan kemungkiran atau kegagalan membayar jumlah yang telahpun dituntut dalam surat tuntutan yang berkenaan. Dengan yang demikian plaintif telah dengan betui menyatakan dalam notis Borang 16D tersebut bahawa kemungkiran yang diiakukan adalah atas kegagalan membayar jumlah yang dituntut dalam surat tuntutan tersebut. Mengenai butir-butir kemungkiran yang membawa kepada penarikan balik kemudahan tersebut dan tuntuan selanjutnya, pada pendapat saya adalah mencukupi baginya dinyatakan dalam surat tuntutan yang telah disampaikan kepada defendan sebelumnya.

JUMLAH YANG DITUNTUT, SAMA ADA BERLEBIHAN DAN TIDAK SAH

[17] Pihak defendan telah memberikan tiga sebab kenapa tuntutan plaintif dikatakan berlebihan atau selainnya tidak sah. Pertama mengikut pengiraan mereka, berdasarkan kepada baki hutang pada 15 Mac 2004, jumlah yang terhutang setakat 31 Mac 2004 adalah RM1,035.724.26 bagi kemudahan overdraf dan RM5,867,722.94 bagi 'Banker's Acceptance' dan tidak sebanyak RM1,039,139.11 dan RM5,868,887.12 masing-masingnya sebagaimana yang dinyatakan dalam penyata akaun defendan di eksh 'N–4'.

[18] Dakwaan ini telah disangkal oleh plaintif dalam perenggan 10 dan 11 afidavit jawapannya (kandungan 20) dengan mengekshibitkan salinan penyata bagi 'Banker's Acceptance' dan kemudahan overdraf yang berkenaan. Adalah tidak diragui bahawa jumlah tersebutlah yang dinyatakan dalam penyata akaun peminjam di eksh 'A-3'. Dalam kes *Cempaka Finance Berhad v Ho Lai Ying & Anor* [2006] 2 MLJ 685, Mahkamah Persekutuan setelah menilai keputusan-keputusan kehakiman yang berkenaan sebelumnya telah bersetuju tentang *conclusive nature and extent of a certificate of indebtedness*. Adalah juga diputuskan bahawa perakuan sedemikian melepaskan plaintif daripada keperluan mengemukakan bukti keberhutangan dan meletakkan beban ke atas defendan untuk menyangkal amaun yang dituntut.

[19] Dalam kes sekarang ini fasal 49 lampiran kepada gadaian dengan jelas menyatakan sesuatu penyata akaun yang dikeluarkan oleh pemegang gadaian menunjukkan amaun yang dari semasa ke semasa kena dibayar dan terhutang oleh penggadai atau peminjam di bawah gadaian itu hendaklah, kecuali disebabkan oleh kesilapan yang nyata, mengikat penggadai sebagai bukti akhir dan muktamad mengenai keterhutangan peminjam kepada bank berkenaan bagi kemudahan perbankanan yang berkaitan. Penyata akaun peminjam dengan plaintif, eksh 'A–4' dengan jelas menunjukkan jumlah hutang peminjam yang tertunggak dengan plaintif. Pengiraan jumlah tersebut juga telah dijelaskan dalam eksh 'A–8' dan 'A–9' afidavit jawapan plaintif (kandungan 20). Di pihak defendan pula walaupun mereka menyatakan terdapat kesilapan dalam penghitungan jumlah yang dituntut tetapi mereka telah gagal mengemukakan apa-apa bukti bagi menyangkal jumlah tersebut.

[20] Dengan yang demikian tiada sebab bagi saya untuk menolak jumlah keterhutangan peminjam kepada plaintif sebagaimana yang dinyatakan dalam penyata akaun 'A–4' tersebut.

[21] Berkenaan dengan perubahan kadar faedah, saya juga bersetuju dengan peguam terpelajar plaintif bahawa pihak plaintif mempunyai hak kontrak untuk meminda 'Base Lending Rate' (BLR) bagi kemudahan tersebut dari semasa ke semasa mengikut budi bicaranya tanpa perlu memberi notis terdahulu. Walau apa pun dalam kes *Foo Yoke Foon v Public Bank Bhd* [2000] 3 MLJ 728, Mahkamah Rayuan telah memutuskan tuntutan atas kadar faedah yang berlainan dan lebih tinggi daripada yang ditetapkan tidaklah merupakan suatu 'sebab sebaliknya'. Begitu juga notis bertulis untuk mengubah kadar faedah atau mengenakan faedah penalti bukanlah sesuatu yang wajib.

[22] Berdasarkan kepada keterangan-keterangan afidavit dan dokumen di hadapan mahkamah, saya berpuas hati bahawa plaintif telah memenuhi kehendak yang digariskan dalam kes*Low Lee Lian v Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 1 MLJ 77 bagi memperolehi perintah jualan di bawah s 256 Kanun. Keterangan jelas menunjukkan bahawa plaintif, sebagai pemegang gadaian telah memberikan, atas kemungkiran penggadai, notis statutori yang sesuai seperti yang diperuntukkan di bawah Kanun, dan juga mematuhr prosedur yang dikehendaki di bawah A 83 k 3 (3) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Sebaliknya ternyata pihak defendan telah gagal mengemukakan apa-apa keterangan bagi menunjukkan 'sebab sebaliknya' untuk menggagalkan permohonan ini.

[23] Dengan yang demikian saya buat perintah seperti permohonan dalam perenggan (1) hingga (12) saman pemula ini atas jumlah terhutang dan kena dibayar sebanyak RM7,547,956.77 setakat 3 April 2006 berdasarkan afidavit plaintif dalam kandungan 26 yang diikrarkan pada 10 Jun 2005.

Perintah seperti dipohon.

Reported by Sally Kee